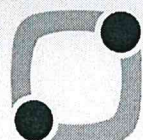


# **Investorenauswahlverfahren für ein Baugrundstück im Bau- gebiet „Nottuln Nord“ für eine Bebau- ung mit einer Kindertages- stätte**

---

Veräußerer:

Gemeinde Nottuln  
Stiftsplatz 7/8,  
48301 Nottuln



## Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Einleitung und Hintergrund</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>2. Vorhabenbeschreibung</b>                                    | <b>3</b>  |
| 2.1. Allgemeines/Erschließung                                     | 3         |
| 2.2. Gestaltung der Kindertagesstätte                             | 4         |
| 2.3. Zahlungsmodalitäten  | 4         |
| <b>3. Bewerbungsbedingungen</b>                                   | <b>4</b>  |
| 3.1. Allgemeine Vorbemerkung                                      | 4         |
| 3.2. Verwendung von Vordrucken und Angebotsabgabe                 | 5         |
| 3.3. Termine  | 5         |
| 3.4. Angebotskosten   | 5         |
| 3.5. Verfahrenssprache  | 5         |
| 3.6. Fehler oder Unklarheiten                                     | 5         |
| 3.7. Angebot  | 6         |
| <b>A 1</b> 3.7.1. Angebotsabgabe                                  | 6         |
| <b>A 2</b> 3.7.2. Eignungsnachweise                               | 6         |
| <b>A 3</b> 3.7.3. (Initiales) Angebot                             | 7         |
| <b>A 4</b> 3.7.4. Nebenangebote                                   | 7         |
| 3.8. Eröffnungstermin   | 8         |
| 3.9. Verhandlungsrunden   | 8         |
| 3.10. Finales Angebot   | 8         |
| 3.11. Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots                  | 8         |
| <b>A 5</b> 3.11.1. Preis  | 8         |
| <b>A 6</b> 3.11.2. Beteiligung an Kaufpreis bei Wiederveräußerung | 9         |
| <b>A 7</b> 3.11.3. Städtebauliche Gestaltung                      | 9         |
| <b>A 8</b> 3.11.4. Funktionale Gestaltung                         | 10        |
| 3.12. Information der unterlegenen Bewerber/Bieter                | 10        |
| 3.13. Zuschlagserteilung  | 10        |
| <b>4. Liste der einzureichenden Unterlagen</b>                    | <b>11</b> |

## **5. Anlagen zu den Vergabeunterlagen**

**11**

### **1. Einleitung und Hintergrund**

Die Gemeinde Nottuln beabsichtigt die den Verkauf eines Grundstücks in „Nottuln Nord“ mit Bauverpflichtung. Nach der Planung der Gemeinde geht es bei dem Projekt um den Verkauf eines Grundstücks, das verpflichtend mit einem möglichst sechsruppigen, mindestens aber fünfgruppigen Kindergarten bebaut werden muss und im Anschluss an einen durch die Gemeinde Nottuln ausgewählten Träger vermietet werden soll. Sie sucht hierfür einen Investor, welcher die Grundstücksflächen erwirbt und die beabsichtigten Baumaßnahmen auf eigene Kosten durchführt.

Die KiTa soll durch den Investor an einen Träger vermietet werden. Auf die in der Anlage befindlichen Bauzeichnungen und Planungen wird hingewiesen.

Die Gemeinde Nottuln führt zu diesem Zweck ein Investorenauswahlverfahren nach den nachfolgenden Regelungen durch.

Der Inhalt der Verträge zwischen dem Investor und der Gemeinde Nottuln ist Gegenstand des Vergabeverfahrens. Ein Muster der Vertragsbedingungen liegt den Vergabeunterlagen bei.

### **2. Vorhabenbeschreibung**

#### **2.1. Allgemeines/Erschließung**

Die zu veräußernde Grundstücksfläche (1.900 m<sup>2</sup>) sollen in ihrer Gesamtheit grundsätzlich an einen Investor veräußert werden. Die Lage, Größe und Aufteilung des Grundstücks kann den anliegenden Zeichnungen entnommen werden.

Bei der Durchführung des Vorhabens sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zwingend einzuhalten.

Auf die Anlagen dieser Vergabeunterlagen wird hingewiesen.

Die Erschließung für das Baugebiet ist bereits hergestellt, das Baugebiet wurde zum 22.07.2019 zur Bebauung freigegeben. Der Straßenendausbau erfolgt wahrscheinlich 2021/2022.

Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung bestehen insofern erhöhte Anforderungen. Insbesondere muss der Bring- und Holverkehr sicher abgewickelt werden können. Dafür bedarf es einer ausreichenden Erschließungsfläche.

Eine rückwärtige Erschließung ist nicht vorgesehen, da dort bebaubare Grundstücke liegen.

Investorenauswahlverfahren für ein Baugrundstück im Baugebiet „Nottuln Nord“ für eine Bebauung mit einer Kindertagesstätte



## 2.2. Gestaltung der Kindertagesstätte

Der Investor verpflichtet sich, eine fünf- oder sechsgruppige Kindertagesstätte im nördlichen Bereich des Grundstückes zu errichten. Es sind folgende Gruppentypen gem. KiBiz geplant:

- 3 x Gruppentyp II
- 3 x Gruppentyp III

Bei der Gestaltung sind die „Empfehlungen zum Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen“ der Landesjugendämter NRW sowie die Vorgaben der Unfallkasse NRW gemäß „Die sichere Kindertageseinrichtung, Eine Arbeitshilfe zur Planung und Gestaltung“ zu beachten.

- [http://www.lwl-landesjugendamt.de/media/filer\\_public/ed/14/ed141fa0-6c23-4210-86ad-347ce219804f/2012-09-01-raummatrix.pdf](http://www.lwl-landesjugendamt.de/media/filer_public/ed/14/ed141fa0-6c23-4210-86ad-347ce219804f/2012-09-01-raummatrix.pdf)
- [https://www.unfallkasse-nrw.de/fileadmin/server/download/praevention\\_in\\_nrw/praevention\\_nrw\\_51.pdf](https://www.unfallkasse-nrw.de/fileadmin/server/download/praevention_in_nrw/praevention_nrw_51.pdf)

Die Einrichtung ist vollständig nutzbar zu übergeben. Die Erstellung der Küche, Einrichtungsgegenstände sowie die Bestückung des Außengeländes mit Spielgeräten etc. obliegt dem künftigen Träger.

Der Verkäufer verpflichtet sich, diese Kindertagesstätte an einen durch die Gemeinde Nottuln zu bestimmenden Träger zu den im KiBiz NRW festgelegten Mieten zu vermieten. Diese beträgt zum 01.08.2019 8,60€ pro m<sup>2</sup> und steigt jährlich um 1,5%.

Der Mietvertrag wird auf eine Laufzeit von 20 Jahren geschlossen. Bei Kündigung durch den Träger der Kindertagesstätte ist ein Eintritt der Gemeinde Nottuln in das Mietverhältnis, abhängig von den alternativen Nutzungsmöglichkeiten des Bauwerks möglich.

Die Kindertagesstätte ist schnellstens, spätestens allerdings zum Beginn des Kindergartenjahres 2021/2022 abschließend fertig zu stellen und an den Mieter zu übergeben.

## 2.3. Zahlungsmodalitäten

Als Zahlungsbedingungen sind folgende Modalitäten vorgesehen: 100% des Kaufpreises sind fällig bei Umschreibung im Grundbuch.

## 3. Bewerbungsbedingungen

### 3.1. Allgemeine Vorbemerkung

Das Investorenauswahlverfahren erfolgt **in Anlehnung** an die Vorschriften des offenen Verfahrens und des Verhandlungsverfahrens nach den Vorschriften der VgV. Ein Rechtsanspruch des Bieters auf die Anwendung der Rechtsnormen dieser Verordnung besteht nicht.

Da es sich um einen **reinen Veräußerungsvorgang** handelt, der dem Vergaberecht nicht unterliegt, finden die vergaberechtlichen Vorschriften (z.B. GWB, VgV, VOB/A, UVgO) keine

Investorenauswahlverfahren für ein Baugrundstück im Baugebiet  
„Nottuln Nord“ für eine Bebauung mit einer Kindertagesstätte



Anwendung. Sofern die Begrifflichkeiten dieser oder anderer vergaberechtlicher Rechtsnormen verwendet werden ist damit keine Anwendung dieser Regelwerke verbunden.

### **3.2. Verwendung von Vordrucken und Angebotsabgabe**

Für die Angebote sind ausschließlich die in diesen Ausschreibungsunterlagen enthaltenen Vordrucke zu verwenden.

Sofern Sie bereit sind das zu veräußernde Grundstück zu erwerben, werden Sie gebeten, die beiliegenden Vordrucke nebst Anlagen ausgefüllt und unterschrieben im verschlossenen fensterlosen Umschlag bis zum Einreichungstermin an die

**Gemeinde Nottuln**  
**z.H. Herr Jonas Sonntag**  
**Fachbereichsleitung FB 3**  
**Stiftsplatz 8,**  
**48301 Nottuln**

Mit dem Hinweis:

**Nicht öffnen Angebot-Grundstück „Nottuln Nord“**

einzusenden oder dort abzugeben.

Mit Angebotsabgabe erklären Sie, dass Ihrem Angebot neben den Preisangaben die Ausschreibungsunterlagen sowie die geforderten Angaben und Erklärungen zugrunde liegen. An diese Angebotserklärungen sind Sie bis zum Ablauf der Bindefrist gebunden.

Die von Ihnen erbetenen, personenbezogenen Angaben werden im Rahmen des Vergabeverfahrens verarbeitet und gespeichert. Ihre Angaben sind Voraussetzung für die Berücksichtigung Ihres Angebotes.

### **3.3. Termine**

|  |                      |
|--|----------------------|
| Abgabeschluss für die Angebote                     | 18.11.2019 12:00 Uhr |
| Voraussichtlicher Zeitpunkt der Zuschlagserteilung | 13.12.2019           |
| Ende der Bindefrist:                               | 30.01.2020           |

### **3.4. Angebotskosten**

Das Angebot ist kostenlos zu erstellen.

### **3.5. Verfahrenssprache**

Das Angebot ist in allen ihren Bestandteilen in deutscher Sprache abzufassen. Der Schriftverkehr mit dem Auftraggeber ist in deutscher Sprache zu führen.

### **3.6. Fehler oder Unklarheiten**

Enthalten die Vergabeunterlagen Fehler oder Unklarheiten, die der Bewerber erkennt oder erkennen kann, so hat er die Auftraggeber unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen,

auch wenn er den Hinweis schon vorher in anderer Form gegeben hat. Diese Fragen oder Einwände müssen unverzüglich, spätestens bis zum **11.11.2019, 10:00 Uhr** eingegangen sein.

### **3.7. Angebot**

#### **3.7.1. Angebotsabgabe**

Grundlage der Angebotsabgabe ist die Vorhabenbeschreibung wie sie in diesen Vergabeunterlagen enthalten ist.

Für das Angebot sind die vom Auftraggeber erstellten Vordrucke zu verwenden. Die Verwendung selbst gefertigter Vervielfältigungen, Abschriften oder Kurzfassungen ist unzulässig, sofern sich aus diesen Unterlagen nicht ausdrücklich eine Abweichung ergibt. Das Angebot ist an den dafür vorgesehenen Stellen zu unterschreiben.

Das Angebot muss vollständig sein; unvollständige Angebote können ausgeschlossen werden. Das Angebot muss die Preise und die in den Vergabeunterlagen geforderten Angaben und Erklärungen enthalten. Alle Eintragungen müssen zweifelsfrei und dokumentenecht sein. Änderungen an den Vergabeunterlagen sind unzulässig. Das Angebot muss an den vorgesehenen Stellen unterschrieben sein. Angebote, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, können ausgeschlossen werden.

Erläuterungen zur besseren Beurteilung des Angebotes, die aus Sicht des Bieters erforderlich erscheinen, können dem Angebot auf besonderer Anlage beigefügt werden. Auf Anlagen ist im Angebot hinzuweisen. Anlagen auf die nicht ausdrücklich im Angebot hingewiesen wurde, können unberücksichtigt bleiben.

Nicht zu wertende Preisnachlässe (ohne Bedingung oder mit Bedingungen für Zahlungsfristen) bleiben Inhalt des Angebots und werden im Falle der Auftragserteilung Vertragsinhalt. Sie werden jedoch nicht in die Bewertung mit einbezogen.

Die Vergabeunterlagen dürfen nur zur Erstellung des Angebots verwendet werden.

Andere auf elektronischem Wege übermittelte Angebote sind nicht zugelassen (z. B. Fax, E-Mail).

#### **3.7.2. Eignungsnachweise**

Von den Bietern sind folgende Eignungsnachweise zwingend vorzulegen:

- Referenzen über die Errichtung von mindestens 2 Kindertagesstätten/Kindergärten in den letzten 5 Jahren. Bitte verwenden Sie hierzu das den Vergabeunterlagen beiliegende Referenzformular.
- Nachweis über das Vorhandensein liquider Mittel in Höhe von mind. 2 Mio. €. Nachgewiesen durch geeigneten Fremdnachweis (z.B. Bankerklärung). Eine Eigenerklärung ist nicht ausreichend.

Werden die vorgenannten Nachweise nicht vorgelegt, wird das Angebot ausgeschlossen.

**Folgende Erklärung ist nur abzugeben, wenn der jeweilige Tatbestand erfüllt ist:**

- Erklärung im Fall der Bildung einer Bewerber-/Bietergemeinschaft

Im Fall der Bildung einer Bewerber-/Bietergemeinschaft ist die Zuverlässigkeit für jedes Mitglied der Bietergemeinschaft in Form einer entsprechenden Erklärung nachzuweisen.

Bedient sich der Bieter oder ein Mitglied einer Bewerber-/Bietergemeinschaft zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Fähigkeiten anderer Unternehmen, muss er in diesem Fall dem Auftraggeber nachweisen, dass ihm die erforderlichen Mittel bei der Erfüllung des Auftrags zur Verfügung stehen, indem er eine entsprechende Erklärung abgibt. Art und Umfang der Mittel müssen in der Erklärung dargestellt werden.

Die Gemeinde Nottuln behält sich vor, von den Mitgliedern einer Bietergemeinschaft eine Patronatserklärung zu verlangen.

Die geforderten Erklärungen sind grundsätzlich mit dem Angebot abzugeben. Der Auftraggeber behält sich allerdings vor, (soweit vergaberechtlich zulässig) die geforderten Erklärungen nachzufordern. Werden die Erklärungen nicht innerhalb einer von der Gemeinde Nottuln zu bestimmenden Nachfrist vorgelegt, kann das Angebot ausgeschlossen werden.

**Auf Verlangen sind ferner insbesondere folgende Nachweise zur Eignungsprüfung zu erbringen, sofern grundsätzlich erwartet werden kann, dass der Bewerber über diese Nachweise verfügt.:**

- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
- Unbedenklichkeitsbescheinigung der Sozialversicherer (Krankenkasse, Berufsgenossenschaft)
- Auszug Handelsregister
- Auszug Handwerksrolle oder Gewerbeanmeldung nach § 14 GewO NRW
- Anzahl / Qualifikation der Mitarbeiter der letzten drei Geschäftsjahre und zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe (ggf. gegliedert nach Berufsgruppen)
- Umsatz der letzten drei Geschäftsjahre
- Angaben über weitere erbrachte Leistungen der letzten drei Geschäftsjahre, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind (inkl. Auftraggeber mit Namen, Ansprechpartner und Telefon-Nr.)

Die Beibringung weiterer Nachweise bleibt vorbehalten.

### **3.7.3. (Initiales) Angebot**

Die Bieter, die ein Angebot einreichen, müssen dafür die Ihnen übersandten Vordrucke verwenden.

### **3.7.4. Nebenangebote**

Nebenangebote werden nicht zugelassen. Nebenangebote in Verbindung mit einem Hauptangebot sind ebenfalls ausgeschlossen.

### **3.8. Eröffnungstermin**

Zum Eröffnungstermin der Angebote sind Bieter und Bewerber nicht zugelassen.

### **3.9. Verhandlungsrunden**

Es ist beabsichtigt, auf die eingereichten Angebote den Zuschlag zu erteilen. Sofern sich aus den Angeboten ergibt, dass ein Verhandlungs- und Anpassungsbedarf besteht, der nicht über eine Angebotsaufklärung beseitigt werden kann, behält sich die Gemeinde Nottuln vor, mit den Bietern der drei besten Angebote in Verhandlungen einzutreten.

Entscheidet sich die Gemeinde Nottuln, eine oder mehrere Verhandlungsrunden durchzuführen, wird sie nach Auswertung der Angebote einzelne oder auch alle Bieter zu separaten Verhandlungsterminen auffordern.

### **3.10. Finales Angebot**

Sofern sich die Gemeinde Nottuln entscheidet, mehrere Verhandlungsrunden durchzuführen, werden nach Abschluss dieser die Bieter aufgefordert ihr finales Angebot einzureichen.

### **3.11. Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots**

Der Zuschlag wird nach folgender Gewichtung auf eines der finalen Angebote erteilt:

| Kriterium                                      | Gewichtung | Faktor |
|--|------------|--------|
| Angebotspreis                                  | 50 %       | 0,5    |
| Beteiligung an Kaufpreis bei Wiederveräußerung | 10 %       | 0,1    |
| Städtebauliche Gestaltung                      | 20 %       | 0,2    |
| Funktionale Gestaltung                         | 20 %       | 0,2    |

Die vom jeweiligen Bewerber erreichten Punkte werden mit dem oben angegebenen Faktor multipliziert und im Anschluss addiert.

Bei Punktgleichheit erhält das Angebot mit dem höchsten Gesamtpreis nach der nachfolgenden Berechnung den Zuschlag.

#### **3.11.1. Preis**

Für die Bewertung des Preises wird der vom Bieter angebotene Endpreis bewertet.

Das danach höchste Angebot erhält 100 Wertungspunkte. Ein Angebot welches nach dieser Berechnung halb so hoch wäre wie das höchste Angebot erhält 0 Wertungspunkte. Dazwischen werden die Punkte nach der nachfolgenden Formel interpoliert:



Investorenauswahlverfahren für ein Baugrundstück im Baugebiet „Nottuln Nord“ für eine Bebauung mit einer Kindertagesstätte



$$P = ((2 \times (\text{Preis des jeweiligen Angebotes} - \text{höchster Angebotspreis} \times 0,5)) : \text{höchster Angebotspreis}) \times 100$$

Dabei ist „P“ die Punktzahl für das zu bewertende Angebot.

### **3.11.2. Beteiligung an Kaufpreis bei Wiederveräußerung**

Für die Bewertung der Beteiligung an Kaufpreis bei Wiederveräußerung wird der vom Bieter angebotene Prozentsatz bewertet.

Der danach höchste Prozentsatz erhält 100 Wertungspunkte. Ein Prozentsatz welches nach dieser Berechnung halb so hoch wäre wie der höchste Prozentsatz erhält 0 Wertungspunkte. Dazwischen werden die Punkte nach der nachfolgenden Formel interpoliert:

$$P = ((2 \times (\text{Prozentsatz des jeweiligen Angebotes} - \text{höchster Prozentsatz} \times 0,5)) : \text{höchster Prozentsatz}) \times 100$$

Dabei ist „P“ die Punktzahl für das zu bewertende Angebot.

### **3.11.3. Städtebauliche Gestaltung**

In diesem Kriterium können je Unterkriterium 50 Punkte (also insgesamt 100 Punkte erreicht werden). Die Punktzahl wird durch die Entscheidung einer Jury ermittelt. Dies erfolgt, indem die Jurymitglieder Punkte für das jeweilige Kriterium vergeben. Diese Punkte werden im Anschluss addiert. Das Angebot, welches die höchste Punktzahl erreicht, erhält 100 Wertungspunkte. Alle weiteren Angebote erhalten Relation zum Angebot mit der höchsten Punktzahl bewertet.

Die Unterkriterien sind:

#### 1) Städtebauliches Einfügen in das Umfeld

1.1) Ausbildung eines attraktiven Gesamtensembles

1.2) Anpassung an die örtliche Maßstäblichkeit

#### 2) Fassadengestaltung

2.1) Fassadengliederung (Ablesbarkeit der Funktion Kita, Kleinteiligkeit angesichts des langen Baukörpers, Rasterung durch Fenster und andere Bauteile, Vor- und Rücksprünge o.ä.)

2.2) gewählte Baumaterialien (regionale Baukultur, Wertigkeit des opt. Eindrucks)

#### **3.11.4. Funktionale Gestaltung**

In diesem Kriterium können je Unterkriterium 50 Punkte (also insgesamt 100 Punkte erreicht werden). Die Punktzahl wird durch die Entscheidung einer Jury ermittelt. Dies erfolgt, indem die Jurymitglieder Punkte für das jeweilige Kriterium vergeben. Diese Punkte werden im Anschluss addiert. Das Angebot, welches die höchste Punktzahl erreicht, erhält 100 Wertungspunkte. Alle weiteren Angebote erhalten Relation zum Angebot mit der höchsten Punktzahl bewertet.

Die Unterkriterien sind:

##### 1) Alltagstauglichkeit der Grundrisse

1.1) Innen: Schaffung einer einladenden Eingangssituation, Anordnung der Gruppen- und Nebenräume im Gebäude, Barrierefreiheit

1.2) Außen: Organisation des ruhenden Verkehrs, Anordnung von Stellplätzen für Pkw und Fahrräder; Eignung des Außengeländes für die Nutzung als Spielfläche

##### 2) Flexibilität bzgl. einer Nachnutzung: Nutzungsmöglichkeiten nach möglicher Aufgabe der Kita-Nutzung für andere Zwecke (insbes. Wohnen):

2.1) Aufwand des Umbaus

2.2) Attraktivität für die Folgenutzung

#### **3.12. Information der unterlegenen Bewerber/Bieter**

Bieter deren Angebot nicht bezuschlagt werden soll, erhalten mindestens 10 Tage vor Erteilung des Zuschlags eine Benachrichtigung hierüber.

#### **3.13. Zuschlagserteilung**

Die Zuschlagserteilung erfolgt durch Brief. Mit der Zuschlagserteilung wird ein bindender Vorvertrag auf Eingehung des Grundstücksverkaufs zu den Konditionen dieser Vergabeunterlagen und des obsiegenden Angebotes geschlossen. Das Verpflichtungsgeschäft bedarf der notariellen Beurkundung. Das Verfügungsgeschäft der Eintragung in das Grundbuch.

Investorenauswahlverfahren für ein Baugrundstück im Baugebiet  
„Nottuln Nord“ für eine Bebauung mit einer Kindertagesstätte



#### **4. Liste der einzureichenden Unterlagen**

Hinweis: Sämtliche Unterlagen sind auch in digitaler Form (USB-Stick, CD/DVD) mit dem Angebot einzureichen.

- Ausgefülltes Angebotsformular
- Ausgefülltes Referenzformular
- Lageplan der Bebauung (Maßstab 1:250 oder genauer)
- Grundriss der Kindertagesstätte (Maßstab 1:250 oder genauer)
- Projektbeschreibung (max. 2 DIN A 4 Seiten)

#### **5. Anlagen zu den Vergabeunterlagen**

- Bebauungsplan
- Lageplan
- Angebotsformular
- Referenzformular
- Angebotsaufkleber